



N° 3626/18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:		Oggetto
ELISA PICARONI	- Presidente -	CONDOMINIO
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -	
LUIGI ABETE	- Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere -	Ud. 18/01/2018 - CC
MAURO CRISCUOLO	- Consigliere -	R.G.N. 21582/2016 Rep. c. 5 Cau. 3626

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 21582-2016 proposto da:

(omissis) rappresentata e difesa dall'avvocato

(omissis)

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis)

rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1045/2016 del TRIBUNALE di NAPOLI  
NORD, depositata il 30/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 18/01/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso per cassazione, articolato in quattro motivi, avverso la sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 30 giugno 2016, che ne aveva rigettato l'appello avanzato contro la decisione di primo grado n. 691/2015 resa dal Giudice di pace di Casoria. Resiste con controricorso il

(omissis) via (omissis)

(omissis)

Il giudizio era iniziato con ricorso per decreto ingiuntivo relativo a spese condominiali dovute dalla condomina (omissis) (omissis) per € 3.925,19, per contributi condominiali non pagati.

Il Tribunale di Napoli Nord nella sentenza impugnata ha riconosciuto alla signora (omissis) la qualità di condomina del (omissis), via (omissis)

(omissis) in quanto proprietaria di immobile identificato come lotto (omissis) nelle allegate tabelle millesimali, ed essendo provato che la stessa fruisse dei servizi condominiali di vigilanza, pulizia ed illuminazione delle strade condominiali. Ogni ulteriore accertamento è stato ritenuto dal Tribunale estraneo alla cognizione del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali.

La ricorrente (omissis) (dopo aver integralmente inserito nel ricorso la sentenza impugnata del Tribunale di Napoli Nord, la sentenza di primo grado del Giudice di Pace di Casoria, il ricorso per decreto ingiuntivo ed il relativo provvedimento monitorio) ha proposto un primo motivo di censura per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 e 1123 c.c., assumendo che la sentenza impugnata abbia erroneamente statuito che il giardino di proprietà della ricorrente sia compreso nel (omissis) laddove esiste, piuttosto, una servitù prediale di passaggio veicolare; il

secondo motivo di ricorso allega la censura per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1138 e 1350 n. 4 c.c., e 68 disp. att c.c., non avendo il Tribunale valutato né il regolamento del (omissis) che non comprende la proprietà (omissis) né la servitù di passaggio veicolare che può essere modificata solo con atto scritto; il terzo motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, non avendo il giudice d'appello valutato i documenti e le difese della ricorrente, quanto alla collocazione del giardino oltre il confine del (omissis) (omissis) ed alla servitù concessa del venditore - costruttore (omissis) ; il quarto motivo allega la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in quanto la ricorrente, giacché non condomina, non aveva alcun titolo né a partecipare alle assemblee del (omissis) né ad impugnarne le deliberazioni.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

Le censure evidenziano difetti dei necessari caratteri di tassatività specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata.

E' inammissibile il terzo motivo di ricorso, riferito al parametro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto questo, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in legge n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti



processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Ne consegue che tale vizio va denunciato nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., e non può consistere in una generica critica della valutazione delle risultanze probatorie fatte dal giudice del merito.

E' in ogni caso da ribadire, a conferma della *ratio decidendi* prescelta dal Tribunale di Napoli Nord, che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Nello stesso giudizio di opposizione, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629). Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale di approvazione delle spese oggetto di ingiunzione abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la



deliberazione (Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741; Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938). La dedotta mancata comunicazione alla signora (omissis) delle deliberazioni assembleari del (omissis), che hanno approvato e ripartito le spese per cui si procede, può essere ragione che abbia impedito il decorso del termine di impugnazione stabilito dall'art. 1137 c.c., ma non comunque motivo di invalidità da introdurre per la prima volta nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei relativi oneri, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20069; Cass. Sez. 2, 22/05/1974, n. 1507). Né la ricorrente può dolersi dell'annullabilità delle deliberazioni poste a fondamento dell'ingiunzione di pagamento per non essere stata proprio convocata a quelle riunioni, trattandosi di vizio invocabile comunque con l'impugnazione ex art. 1137 c.c., e non di doglianza che possa formare oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione ex art. 645 c.p.c. (Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573; Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486).

Tanto meno può essere oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo inerente il pagamento di spese condominiali, emesso sulla base di delibera assembleare di approvazione del relativo stato di ripartizione, la questione dell'appartenenza al condominio intimante della condomina opponente. Ove si intenda controvertere sull'esistenza, o meno, del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c. in ordine ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva integrante porzione di un complesso edilizio, e, quindi, sulla ravvisabilità del collegamento funzionale e strutturale di tale proprietà individuale con le parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 c.c., con conseguente obbligo di contribuzione alle

spese ai sensi dell'art. 1123 c.c., è necessaria la partecipazione di tutti i condomini a ciascuna delle fasi del giudizio, in una situazione di litisconsorzio necessario (Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119).

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

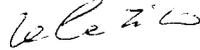
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2  
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 18 gennaio  
2018.

Il Presidente

dott. Elisa Picaroni



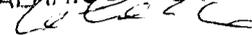
Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
4 FEB. 2018

Roma, .....

Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 14 febbraio 2018

La presente copia si compone di 7 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92